

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEAUREPAIRE.

### Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

1. *Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :*

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. *Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :*

#### Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2** : secteur sauvegardé.

#### Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

- **Article L. 442-9** : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.
- **Article L. 442-14** : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

**Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement**

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

- **Article L. 123-1-12** : Localisation des aires de stationnement
- **Article L. 123-1-13** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

**Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- ✓ Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- ✓ Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- ✓ Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- ✓ Campings : R.111-41 à R.111-43

**Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

- **Article L. 111-3** : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

**Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

- **Les périmètres spéciaux** visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme, reportés dans les annexes du PLU (Décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 art. 6 | Journal Officiel du 12 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
- **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme** Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- **Autres dispositions**
  - a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,
  - b) Nuisances dues au bruit des aéronefs, dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

**Article 3 Division du territoire en zones**

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
  - ⇒ Zone UC avec les secteurs UC.r et UC.i
  - ⇒ Zone UH avec les secteurs UH.r et UH.i
  - ⇒ Zone UL avec le secteur UL.i
- En une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
  - ⇒ Zone AU avec le secteur AU.r
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
  - ⇒ Zone A avec les secteurs A.r et A.i.

Cette zone comprend des secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces zones comprennent des secteurs Ah.r et Ah.i.

- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
  - ⇒ Zone N1 avec les secteurs N1.r et N1.i
  - ⇒ Zone N2 avec les secteurs N2.r et N2.i. il s'agit d'une zone de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les emplacements réservés délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites  
 Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières  
 Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public  
 Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement  
 Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles  
 Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
 Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
 Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
 Article 9 : L'emprise au sol des constructions  
 Article 10 : La hauteur maximale des constructions  
 Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords  
 Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement  
 Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations  
 Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols  
 Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;  
 Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Article 4 Champ des adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

#### Article 5 Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,

- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, en annexe du PLU.

#### Article 6 Prescriptions du PLU

##### Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

*« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

*L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».*

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3<sup>ème</sup> alinéa de celui-ci.

##### Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.